

Rapport du Président

Commission permanente du
jeudi 8 décembre 2022

N° CP-2022-11-6-3

N° applicatif 4639

6^{ème} Commission

Commission Patrimoine et rayonnement alsacien

Service instructeur

Service consulté

MAISON DE L'ALSACE A PARIS - PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC LA SAS 39 CHAMPS ELYSEES

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace est propriétaire d'un immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris, et baptisé « Maison de l'Alsace à Paris », dont le chantier de restructuration a connu d'importants retards générant divers contentieux.

Le présent rapport a pour objet de valider le protocole transactionnel à intervenir avec la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, qui exploite la brasserie « l'Alsace » située au sein de cet immeuble, aux fins de mettre un terme définitif aux litiges et différends opposant la Collectivité à cette société, et dont l'origine trouve sa source dans les retards précités de l'opération de travaux. Ce protocole doit également permettre d'entériner l'accord des deux parties sur le montant des loyers (et des remboursements de taxe foncière) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité à la date du 31 mars 2022, pour tenir compte des effets de la crise sanitaire, en particulier des fermetures administratives imposées au plan national, sur l'exploitation de la brasserie.

I. Contexte de la restructuration de la Maison de l'Alsace à Paris

- Origine de propriété et activités initiales abritées par l'immeuble

Les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin étaient les propriétaires indivis de l'immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris, et ce, depuis 1969. L'immeuble abritait, jusqu'à sa restructuration, deux fonctions distinctes :

- un restaurant-brasserie « l'Alsace », exploité par une société privée, le Groupe Frères Blancs, locataire des murs,
- et la Maison de l'Alsace proprement dite, administrée par une société d'économie mixte (la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris aujourd'hui liquidée), dont la mission principale était à l'origine, outre la gestion de l'ensemble immobilier et une vocation d'ambassadeur du territoire alsacien, l'accueil et la mise en réseau des entreprises ayant un ancrage alsacien.

- Etendue de la restructuration opérée

En 2005-2006, les Départements ont décidé d'engager une réhabilitation lourde de l'immeuble, comprenant une mise aux normes complète - tant de la partie restaurant que des bureaux - et une restructuration de l'organisation intérieure.

Cette opération a été soumise, tout au long de son déroulement, à des contraintes particulièrement fortes : délai de mise à disposition des espaces de la brasserie encadré par un protocole signé le 22 mars 2007, environnement très sévèrement réglementé sur les Champs Elysées pour la réalisation des travaux, nombreuses difficultés administratives et techniques à traiter, etc...

Suite à ces travaux, la Maison de l'Alsace se développe aujourd'hui sur 7 étages et 3 sous-sols, représentant 1 736 m² de surface utile, pour une surface au sol de 247 m² :

- ✓ la brasserie, exploitée par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, occupe une surface de 523 m²,
- ✓ le centre d'affaires, exploité par contrat de bail précaire de 3 ans par la Société MDA PARTNERS depuis le 1^{er} octobre 2022, occupe les niveaux 2 à 5 et l'espace événementiel au 6^{ème} étage, soit 1 012,80 m²,
- ✓ et les communs représentent 200,50 m², étant précisé que le 7^{ème} étage correspond à des locaux techniques et une coursive.

- Difficultés rencontrées lors du chantier de travaux

Les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, auxquels la Collectivité européenne d'Alsace est désormais substituée, étaient les maîtres d'ouvrages des travaux de restructuration de la Maison de l'Alsace.

Cependant, ce chantier, prévu à l'origine pour une durée de 19 mois au total, a connu un retard très important de près de 150 semaines.

L'opération de restructuration a en effet été victime de nombreuses difficultés et aléas (modalités de gestion du chantier par l'entreprise générale présentant de graves défaillances, découverte d'amiante supplémentaire, débord de fondation de l'immeuble voisin empiétant sur l'emprise du chantier, etc...) qui ont profondément bouleversé son calendrier de réalisation.

II. Contentieux liés au chantier de restructuration de la Maison de l'Alsace à Paris

Le dossier de la Maison de l'Alsace comprend de multiples enjeux liés aux conséquences du retard considérable qui a affecté l'opération de restructuration entre 2012 et 2016.

En effet, les difficultés rencontrées lors des travaux de restructuration, et en particulier l'important retard accumulé, ont conduit les différents protagonistes concernés à diligenter deux expertises qui ont débouché sur l'ouverture de plusieurs contentieux.

Ces contentieux concernent :

- ✓ non seulement des commerçants voisins du chantier de la Maison de l'Alsace, implantés rue Marbeuf, qui estiment avoir subi des préjudices commerciaux du fait des nuisances occasionnées par les travaux de grande ampleur menés sur ce bâtiment,
- ✓ mais également l'exploitant du restaurant l'Alsace, situé au sein même de la Maison de l'Alsace, qui sollicite une indemnisation à raison du retard de livraison de la coque de son restaurant,
- ✓ ou encore l'entreprise générale en charge des travaux, qui a formulé diverses réclamations à l'occasion du règlement financier de son marché de travaux, et l'un de ses sous-traitants.

Ces contentieux et réclamations, dont l'issue demeure incertaine, eu égard à la complexité du dossier et la multitude d'intervenants (entreprise générale, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée...), pourraient durer encore plusieurs années, sauf intervention d'un ou plusieurs accords amiables qui jusqu'à présent, n'ont pas été possibles.

Dans cette perspective, par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-10-6-2 du 15 novembre 2021, il a été décidé la mise en place d'un pilotage politique du volet contentieux et précontentieux de ce dossier.

Monsieur Philippe MEYER a ainsi été désigné pour animer et piloter le volet précité du dossier de la Maison de l'Alsace, sous l'égide de la Commission du patrimoine et du rayonnement alsacien.

III. Protocole transactionnel à intervenir avec la SAS 39 CHAMPS ELYSEES

Sur la base du mandat qui lui a été confié par la Commission permanente le 15 novembre 2021, Monsieur Philippe MEYER a conduit des négociations avec la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en vue de mettre un terme aux différends et contentieux l'opposant à la Collectivité.

Ces négociations, qui ont été conduites entre les représentants des deux parties, assistées de leurs conseils respectifs, se sont basées sur les clauses du protocole signé le 22 mars 2007 par les deux Départements, lequel prévoit une indemnisation forfaitaire en cas de retard de livraison de la coque du restaurant à hauteur de 10.629,00 euros par jour de retard. Néanmoins, ces négociations ont permis d'aboutir à des concessions réciproques de chacune des parties aux fins que le projet de protocole transactionnel repose sur un équilibre respectueux des intérêts de chacun, tenant compte des litiges en cours et des enjeux en présence.

Plus précisément, les discussions qui ont été menées ont permis d'aboutir à la rédaction d'un projet de protocole transactionnel, joint en annexe au présent rapport, qui prévoit :

- **un accord des parties sur les principes et le montant de l'indemnisation globale et forfaitaire à verser à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES par la Collectivité européenne d'Alsace, sans reconnaissance de responsabilité de cette dernière, en réparation de l'entier préjudice subi du fait du retard de la livraison de la coque du restaurant lors des travaux de restructuration de l'immeuble « Maison de l'Alsace ».**

Ce préjudice a été établi en application des dispositions du protocole signé le 22 mars 2007 par les Départements, lequel prévoit une base d'indemnisation au titre de la réparation de son préjudice lié à l'ensemble des conséquences du retard de la livraison de la coque du restaurant fixée à 10.629,00 euros par jour de retard.

Le montant de l'indemnisation à verser dans ce cadre, au titre de 259 jours de retard, s'établit à 2.434.041,00 €, en tenant compte de la provision de 318.870 € déjà versée par la Collectivité sur décision du juge de la mise en état du Tribunal de Grande Instance de Paris du 27 juin 2019.

A ce montant s'ajoute une somme de 818.433 € que la Collectivité accepte de verser à titre provisoire à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES correspondant à l'estimation faite par les parties du montant de la réparation maximale du préjudice subi par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES **en raison du retard de livraison de la coque du restaurant du fait de la découverte en cours de chantier d'un débord de fondation de l'immeuble voisin avenue des Champs Elysées appartenant à la SNC CITEFI**, étant précisé que la Collectivité européenne d'Alsace a d'ores et déjà introduit une action contentieuse à l'encontre de la SNC CITEFI en vue de récupérer cette somme, et plus globalement d'obtenir l'indemnisation de l'ensemble des préjudices que ce débord a causé aux Départements, auxquels la Collectivité européenne d'Alsace est aujourd'hui substituée.

En outre, le projet de protocole réserve à la Collectivité la possibilité de réclamer à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, le remboursement, en tout ou partie, de la somme de 818.433 € précitée versée provisoirement, si jamais elle n'obtient pas de la société SNC CITEFI le paiement de cette même somme.

- **un accord des parties sur les principes et le montant de l'indemnisation globale et forfaitaire à verser à la Collectivité européenne d'Alsace par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES en réparation de l'entier préjudice subi par la Collectivité du fait du retard imputable à la SAS 39 CHAMPS ELYSEES dans l'achèvement du chantier, arrêtée à la somme de 254.951,00 €.**
- **un accord des Parties sur le montant à verser par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité européenne d'Alsace au titre de sa participation au coût des travaux de la terrasse couverte du restaurant, arrêté à la somme de 409.701,00 €.**

Sur la base du projet de protocole précité, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage ainsi à procéder à un unique versement des montants auxquels elle est tenue définitivement ou provisoirement, montants arrêtés à la somme de 2.587.822,00 € (conformément au détail figurant ci-dessus et explicité dans le projet de protocole joint en annexe).

- **un accord des parties sur le montant des loyers (et des remboursements de taxe foncière) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la Collectivité européenne d'Alsace à la date du 31 mars 2022.**

En effet, en raison de la crise sanitaire qui a débuté en mars 2020, et à l'instar des autres occupants exerçant une activité économique sur le domaine des Départements, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES a bénéficié, dès avril 2020, et jusqu'au 1^{er} trimestre 2022 inclus, de la suspension du paiement des loyers dus.

Ainsi, en application du jeu normal des clauses du bail commercial, le montant des loyers dus à la Collectivité européenne d'Alsace (remboursements de la taxe foncière 2020 et 2021 compris) entre le 1er avril 2020 et le 31 mars 2022 est de 1.464.350,41 € H.T. (soit 1.746.859,74 € T.T.C.), somme à laquelle s'ajoutent deux remboursements d'anciennes taxes foncières au titre des années 2016 et 2017 encore dues à hauteur de 19.001,57 euros, portant la totalité des sommes dues en vertu du bail commercial au 31 mars 2022 à la somme de 1.483.351,98 € H.T. (soit 1.765.861,31 € T.T.C.).

Néanmoins, à compter du 15 mars 2020 et jusqu'au 31 mars 2022, en raison des fermetures administratives liées aux mesures visant à éviter la propagation de l'épidémie liée à la COVID-19 à Paris, l'activité du restaurant (hors la vente à emporter) a été interrompue pendant 316 jours, (du 15 mars 2020 au 15 juin 2020 et du 30 octobre 2020 au 9 juin 2021), et cette activité n'a pas repris pleinement au moment de la réouverture de sa brasserie. Or, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES justifie dans ce cadre qu'elle n'a pas perçu d'aides financières de l'Etat à hauteur des pertes subies, puisque les pertes opérationnelles sur les mois de fermeture se sont élevées à -1.098.600 € alors que le montant des aides de l'Etat en relation avec la crise sanitaire s'élève à un montant total de 611.200 €, soit un déficit de 487.400 €.

Eu égard à ce qui précède, il est proposé de reconnaître le caractère exceptionnel de la situation à laquelle le restaurateur a dû faire face du fait des fermetures administratives visant à éviter la propagation de la COVID-19 et durant les quelques mois qui ont suivis, et de renoncer en conséquence à hauteur de 250.000 € HT sur les loyers dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES pour les trimestres ayant été impactés par les fermetures administratives.

En conséquence, la Collectivité européenne d'Alsace pourrait accepter de renoncer à la somme de 250.000 € H.T. (soit 300.000 € T.T.C) dans le cadre du futur protocole transactionnel, ramenant le montant des loyers (et remboursement de taxes foncières) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la date du 31 mars 2022 à 1.233.351,98 € H.T, soit 1.465.861,31 € T.T.C.

- un désistement réciproque de la Collectivité européenne d'Alsace et de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES de toute instance, de toute action ou moyen trouvant son origine ou sa cause dans les différents litiges exposés en préambule du Protocole.

La conclusion du projet de protocole soumis permettra, d'une part, de mettre un terme aux actions contentieuses engagées par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES devant les juridictions judiciaires, lesquelles pourraient encore durer de nombreuses années et, d'autre part, de régler la problématique des loyers et charges encore dus par l'exploitant dans le cadre de son bail commercial, permettant d'apaiser les relations avec l'exploitant de la brasserie.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission du patrimoine et du rayonnement alsacien lors de sa réunion du 25 novembre 2022.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Approuver le protocole transactionnel portant engagements et concessions réciproques à intervenir entre la Collectivité européenne d'Alsace et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, joint en annexe au présent rapport, et de m'autoriser à le signer, étant précisé que ce protocole a pour objet de régler définitivement entre la Collectivité européenne d'Alsace et la SAS 39 CHAMPS ELYSEES les différends nés de l'exécution du protocole du 22 mars 2007 et du contrat d'exploitation du restaurant l'Alsace, tels qu'ils sont rappelés en préambule du protocole ;
- Approuver dans ce cadre le versement, par la Collectivité européenne d'Alsace, d'une somme de 2.587.822,00 € au profit de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES, à titre

d'indemnisation, correspondant aux montants auxquels la Collectivité est tenue définitivement ou provisoirement en vertu du protocole précité ;

- Approuver également à cette occasion le principe d'une réfaction des loyers dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES au titre du bail commercial en cours, pour la période postérieure au 17 mars 2020, à hauteur de 250.000 € H.T. (soit 300 000 € T.T.C) ;
- Préciser que le montant des loyers (et remboursement de taxes foncières) dus par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES à la date du 31 mars 2022 est ramené en conséquence à la somme de 1.233.351,98 € H.T, soit 1.465.861,31 € T.T.C ;
- Préciser que les mandats et le titre de recette dont les émissions sont rendues nécessaires dans le cadre de l'exécution du présent protocole le seront concomitamment, dans un délai de 30 jours au plus tard après la réception par la Collectivité européenne d'Alsace des décisions juridictionnelles actant du désistement de la SAS 39 CHAMPS ELYSEES de toutes les instances qu'elle a introduites à l'encontre de la Collectivité européenne d'Alsace en vue d'obtenir la réparation de son entier préjudice lié au retard de la livraison de la coque et sous réserve qu'au préalable la SAS 39 CHAMPS ELYSEES ait transmis à la Collectivité européenne d'Alsace une garantie de sa société mère à première demande, pour un montant de 818.433,00 € ;
- M'autoriser à apporter au projet de protocole joint en annexe toutes les modifications purement mineures ou formelles qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de sa signature.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY